

Starnberg

# Elegáns, első osztályú menedékhely

VP azonosító: 25032010



VÉTELÁR: 0 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 312 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 11 • FÖLDTERÜLET: 1.698 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25032010 - 82319 Starnberg**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25032010 - 82319 Starnberg

## Áttekintés

VP azonosító	25032010
Hasznos lakótér	ca. 312 m <sup>2</sup>
Szobák	11
Hálósobák	3
Fürdoszobák	3
Építés éve	1985
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	Igény szerint
Ház	Villa
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2020
Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 156 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

**VP azonosító: 25032010 - 82319 Starnberg**

## **Áttekintés: Energia adatok**

<b>Futési rendszer</b>	<b>Padlófűtés</b>
<b>Energiaforrás</b>	<b>Gáz</b>
<b>Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá</b>	<b>24.03.2034</b>
<b>Energiaforrás</b>	<b>Gáz</b>

<b>Energiatanúsítvány</b>	<b>Energetikai tanúsítvány</b>
<b>Teljes energiaigény</b>	<b>148.40 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
<b>Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány</b>	<b>E</b>
<b>Építési év az energiatanúsítvány szerint</b>	<b>1985</b>

VP azonosító: 25032010 - 82319 Starnberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25032010 - 82319 Starnberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25032010 - 82319 Starnberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25032010 - 82319 Starnberg

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25032010 - 82319 Starnberg**

## **Az első benyomás**

Egy elegáns, legmagasabb szintű menedékhely – stílusos luxus nyugodt környezetben, tóra néző kilátással. Ez a kivételes ingatlan az időtlen eleganciát, a klasszikus építészetet és a maximális magánéletet ötvözi, így igazi menedéket teremt az igényes egyének számára. Tágas, parkos környezetben fekszik, egyedülálló élelményt nyújt, amelyet a nyugalom, a pazar kilátás és az elegancia jellemez. A nyitott területek tágassággal és stílussal fogadják Önt. A világos szobák letisztult vonalaikkal, modern, kiváló minőségű berendezéseikkel és a visszafogott luxus légkörével nyugodtnak le. A magas mennyezet, a zökkenőmentes átmenetek és a körbefutó teraszok harmonikus életkört teremtenek a beltér és a kültér között – a tóra nyíló látványos panorámával a nap folyamán. Ez a villa ideális a művészet szerelmeseinek: a tágas birtok tökéletes helyszínt biztosít egy gyönyörű gyűjtemény bemutatásához. Luxus hangulata ellenére a ház kellemesen szerény marad – tökéletes, karakteres menedékhely. A nagyméretű, gondosan karbantartott, parkos terület nyugodt menedéket kínál a kikapcsolódáshoz a nap bármely szakában. Eredetileg egy fedett medencét terveztek az alagsorba; egy kültéri medence is kialakítható. Egy esetleges bővítés további tervezési lehetőségeket kínál az egyéni lakhatási álmokhoz. Egy további garázs is lehetséges. Főbb jellemzők áttekintése: • Teljesen csendes, kiváltságos elhelyezkedés • Tágas, világos lakóterek modern, elegáns bútorokkal • Teljes körű felújítás 2020-ban • Tóra néző kilátás • Parkosított terület maximális magánélettel • Nyitott, impozáns bejárat • Körbefutó napozóteraszok • Beltéri és kültéri medencék lehetőségek • Bővítés lehetséges • A berendezés megegyezés szerint átvehető. Tökéletes menedék azok számára, akik valami különlegeset keresnek – stílusosat, luxust és az életörömet...

**VP azonosító: 25032010 - 82319 Starnberg**

## **Részletes felszereltség**

**Exklusive Ausstattung der stilvoll sanierten Villa:**

**Hochwertige Bodenbeläge:**

- Wohnräume mit edlen, großformatigen Feinsteinzeug in Marmoroptik
- Schlafbereiche mit warmen Eiche-Landhausdielen für gemütliches Wohnambiente
- Untergeschoss mit großformatigen Fliesen

**Stimmungsvolle Highlights:**

- Drei dekorative LED-Kamine harmonisch in die Wände integriert

**Designküche mit Premium-Ausstattung:**

- Offene Einbauküche mit Geräten von Gaggenau, Miele und Siemens
- Weiße Landhausfronten, Hochglanzarbeitsplatte, Induktionskochfeld im Mittelblock
- Design-Dunstabzugshaube, Mikrowelle und Weinkühlschrank auf Brusthöhe
- Geschirrspüler, Kühl-/Gefrierkombination, Spüle & Frühstückstresen

**Elegante Bäder im Spa-Stil:**

- Großformatige Natursteinfliesen in dezentem Beige
- Duschbad mit Rainshower, Massagefunktion, WC und Waschtisch mit Unterschrank
- Hauptbad mit freistehender Badewanne, bodengleicher Dusche, Doppelwaschtisch & WC

**Weitere Details:**

- Alle Innentüren überarbeitet (geschliffen, lackiert, neue Beschläge)
- Hochwertiges Mobiliar teilweise übernehmbar (auf Anfrage)

**Praktischer Komfort im Untergeschoss:**

- Gästewohnung mit Küche, Wohn- Schlafbereich und modernem Duschbad
- Waschküche mit Anschlüssen für 2 Waschmaschinen & Trockner
- Großes Hundewaschbecken für tiergerechten Komfort
- Vorbereitung für Innenschwimmbad

**Durchdachter Stauraum & Wohnkomfort:**

- Zahlreiche maßgefertigte Einbauschränke im gesamten Haus
- Großzügiges Ankleidezimmer durch Zusammenlegung zweier Räume

**VP azonosító: 25032010 - 82319 Starnberg**

## **Minden a helyszínrol**

**Die Lage der Villa zählt zu den absoluten Top-Lagen Starnbergs, gekennzeichnet durch exklusive Villenbebauung, inmitten parkartiger Gärten und viel Natur. Der See und auch das Stadtzentrum Starnbergs sind fußläufig erreichbar.**

**Starnberg zeichnet sich durch seine privilegierte Lage aus. Die Stadt liegt nur etwa 25 Kilometer südwestlich von München, der bayerischen Landeshauptstadt, und bietet somit eine perfekte Balance zwischen ruhigem Landleben und urbanem Komfort. München ist über die A95 in nur 20 Minuten zu erreichen. Der Flughafen über die Westumfahrung von München in ca. 45 Minuten. Mit der S-Bahnlinie S6 erreicht man in ca. 35 Minuten den Münchner Hauptbahnhof.**

**Der Starnberger See, einer der größten Seen Deutschlands, ist das Herzstück dieser idyllischen Region und bietet eine einzigartige Kulisse für Erholung und Freizeitaktivitäten. Segeln, Schwimmen, Wandern und Radfahren sind nur einige der beliebten Aktivitäten, die hier möglich sind. Die malerischen Ufer bieten zudem zahlreiche Restaurants, Cafés und Biergärten, in denen man die regionale Küche und bayerische Gastfreundschaft genießen kann.**

**Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und andere wichtige Einrichtungen sind bequem zu erreichen und tragen zur hohen Lebensqualität in Starnberg bei. Außerdem gibt es ein breites Angebot an Kindergärten und Schulen, einschließlich der Munich International School.**

**Die umliegende Landschaft lädt zu Ausflügen und Erkundungen ein. Die nahegelegenen Alpen bieten atemberaubende Berglandschaften und sind ein Paradies für Outdoor-Aktivitäten wie Skifahren, Wandern und Bergsteigen.**

**VP azonosító: 25032010 - 82319 Starnberg**

## **További információ / adatok**

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 24.3.2034.**

**Endenergiebedarf beträgt 148.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.**

**Die Energieeffizienzklasse ist E.**

**VP azonosító: 25032010 - 82319 Starnberg**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Vivianne Pucer**

---

**Maximilianstraße 4, 82319 Starnberg**

**Tel.: +49 8151 - 99 85 16 0**

**E-Mail: [starnberg@von-poll.com](mailto:starnberg@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**